PORT DICKSON LAND DEVELOPMENT SDN. BHD.

lwn.

BALLAST NEDAM GROEP N.V. (M) SDN. BHD.

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, SEREMBAN
DATO' FAIZA TAMBY CHIK H.
[RS NO. 12-36-92]
16 DISEMBER 1993

TUAN TANAH DAN PENYEWA: Writ distres - Tunggakan sewa - Tuan Tanah dibawah penerimaan - Tunggakan sewa di set-off dengan persetujuan tuan tanah selepas penerimaan - Samada tunggakan sewa boleh dituntut - Samada set-off patut dibenarkan - Samada tunggakan sewa dan "set-off" berkait rapat dan saling lilit melilit.

UNDANG-UNDANG SYARIKAT: Perjanjian sewa oleh plaintif - Perjanjian tidak ditandatangani oleh pengarah plaintif tetapi oleh Penolong kepada Ketua Eksekutifief plaintif - Samada wujud representasi - Samada penandatangan boleh mewakili lembaga pengarah plaintif - Samada perjanjian mengikat plaintif.

Ini adalah rayuan oleh plaintif terhadap keputusan Hakim Mahkamah Sesyen Seremban mengenepikan perintah pengeluaran writ distres yang diperolehi plaintif pada 29 Julai 1992 bagi mendapatkan tunggakan sewa berjumlah RM80,000 daripada defendan.

Plaintif diletakkan dalam penerimaan pada 13 April 1992 berikutan pelaksanaan satu "debenture deed". Plaintif sebelum itu telah menyewakan dua lot tanah kepada defendan termasuk lot 72 yang disewa dengan kadar sewaan RM20,000 sebulan, dan telah menerima deposit berjumlah RM87,000 bagi penyewaan tanah-tanah tersebut. Penyewaan dimetrai dalam satu perjanjian bertulis dimana dua pengarah plaintif menandatangani bagi pihak plaintif.

Menurut perjanjian penyewaan akan berakhir pada 31 Januari 1992. Bagaimanapun penyewaan lot 72 dilanjutkan oleh plaintif sebanyak dua kali dan menurut surat bertarikh bertarikh 27 April 1992 yang dihantar kepada defendan, plaintif bersetuju untuk melanjutkan tempoh sewa lot 72 sehingga akhir Julai 1992 dan supaya pembayaran sewa untuk tersebut bagi bulan April hingga Julai 1992 dibuat dengan cara penolakan (set-off) dari jumlah deposit sebanyak RM87,000 di atas. Surat persetujuan ini ditandatangani oleh seorang Abu Zarin Alias, iaitu Penolong kepada Ketua Eksekutif plaintif.

Dalam pada itu pada 28 April 1992 defendan menerima surat dari penerima dan pengurus plaintif supaya menyerahkan " a detailed statement of the amount due to you as at 12 Mac 1992 together with details of any security held or claimed by you". Dan melalui satu lagi surat bertarikh 7 Julai 1992 defendan diberi notis dalam Borang 59 Akta Syarikat 1965 meminta defendan " liaise with us matters pertaining to the tenancy of lot 72". Defendan bagaimanapun tidak diberi notis untuk membayar sewa secara terus kepada penerima.

Fakta-fakta di atas merupakan halkeadaan yang wujud ketika perintah pengenepian di atas dibuat oleh Hakim Sesyen. Dihadapan Yang Arif Hakim persoalan yang timbul adalah samada dalam halkeadaan tersebut "set-off" seperti yang kelihatan dipersetujui oleh surat bertarikh 27 April 1992 yang berkenaan patut dibenarkan dan kedua samada surat-surat penerima kepada defendan seperti diatas sah dan dengan itu harus dipatuhi oleh defendan.

Diputuskan:

[1] Soal pokok dalam kes ini adalah keesahan surat yang bertarikh 27 April 1992 itu. Surat berkenaan, seperti yang terserlah dalam fakta kes, adalah ditandatangani oleh Abu Zarin Alias atas sifatnya sebagai Penolong kepada Ketua Eksekutif, iaitu satu kedudukan yang bukan melambangkan sebagai mewakili Lembaga Pengarah plaintif. Oleh hal yang demikian, dan oleh kerana tiada keterangan menunjukkan bahawa plaintif pernah membuat sebarang representasi bahawa Abu Zarin mempunyai kuasa untuk membuat kontrak bagi pihak plaintif, maka surat tersebut adalah tidak sah dan tidak boleh mengikat plaintif. Surat tersebut dengan segala kandungannya adalah tidak berkesan dari mulanya.

[2] Oleh kerana surat bertarikh 27 April 1992 itu adalah tidak sah, maka hujah defendan bahawa kedua-dua perkara itu iaitu tunggakan sewa dan surat berkenaan itu berkait rapat dan lilit-melilit adalah tidak tepat sama sekali. Dan juga oleh kerana tunggak penghujahan defendan bergantung pada keesahan surat 27 April 1992 maka Mahkamah tidak boleh mengambil kira semua hujah-hujah defendan yang lain termasuk semua autoriti yang dikemukakan, walau pun autoriti-autoriti itu amat menyakinkan.

[3] Defendan perlu membayar tunggakan sewa bagi tempoh 4 bulan bermula pada April 1992 dan berakhir Julai 1992 berjumlah RM80,000. Dapat diperhatikan bahawa penyewaan pertama bagi lot 72 dan 74 tamat pada 31 Januari 1992 dengan sejumlah RM87,000 telah dibayar sebagai deposit kepada plaintif. Sebaliknya plaintif diletakkan dibawah penerimaan pada 12 Mac 1992. Kerananya plaintif perlu memulangkan wang deposit tersebut kepada defendan.

[Rayuan dibenarkan].

Kes-kes yang dirujuk:
Underhay v. Read [1887] 20 QB 209 ***(dirujuk)***
Vacum Oil Company, Limited v. Ellis [1914] KB 693 ***(dirujuk)***
West Street Properties Pty. Limited & Ors. v. Jamison & Ors. [1975] 2 NSWLR 435 ***(dirujuk)***
Permodalan Plantations Sdn. Bhd. v. Rachuta Sdn. Bhd. [1985] 1 MLJ 159 m.s. 161 ***(dirujuk)***
The Government of Newfoundland v. The Newfoundland Railway Company & Ors. [1883] 13 AC 199 ***(dirujuk)***
British Thomson-Houston v. Federated European Bank [1932] 2 KB 176 ***(dirujuk)***
Houghton & Co. v. Nothard, Lowe & Wills Ltd. [1928] AC 1 ***(dirujuk)***
Appex Pharmacy Holdings Sdn. Bhd. v. Chee Chin [1984] 2 MLJ 287 ***(diikuti)***

Perundangan yang dirujuk:
Akta Kontract 1950, ss. 2(a), (b), 10, 14, 23, 66
Akta Syarikat 1965, ss. 187(1), 191, 292
Civil Law Act 1956, s. 3(1)

Sumber-sumber lain yang dirujuk:
The Law of Contract in Malaysia and Singapore Cases and Commentary, Prof. Madya Visu Sinnadurai, m.s. 269
The Law Relating to Receivers, Managers and Administrators Edisi kedua m.s. 345,
Kerr on the Law and Practice as to Receivers Edisi 13 m.s. 294, 308
Principles of Company Law Edisi 4 m.s. 97

Bagi pihak plantif - C. Y. Ng; T/n. Mah & Din
Bagi pihak defendan - H. K. Teh; T/n. H. K. Teh & Associates

ALASAN PENGHAKIMAN

Faiza Tamby Chik H:
Pada 29 Julai 1992 plaintif telah memperolehi perintah pengeluaran suatu writ distres daripada Mahkamah Sesyen Seremban terhadap defendan bagi mendapatkan sewa tunggakan bagi tempoh 4 bulan berjumlah sebanyak RM80,000. Pada 18 September 1992 Mahkamah Sesyen yang sama telah memerintahkan pengenepian pengeluaran writ distres tersebut dan seterusnya melepaskan writ distres bertarikh 11 Ogos 1992 itu. Plaintif sekarang tidak puas hati dengan keputusan yang diberikan oleh Mahkamah Sesyen bertarikh 18 September 1992 itu dan merayu di Mahkamah Tinggi terhadap keseluruhan keputusan tersebut.

Fakta kes tidak dipertikaikan dalam kes ini. Plaintif telah diletakkan dalam penerimaan pada 12 Mac 1992. Sebelum plaintif diletakkan dalam penerimaan, defendan telah menyewa daripada plaintif dua bidang tanah, pertama, tanah H.S.(D) 7295 Lot 72 Bandar Port Dickson bermula pada 1 Februari 1991 dan berakhir pada 31 Januari 1992 dengan membayar wang deposit sebanyak RM60,000, kedua, tanah H.S.(D) 8376 V.T.74 Bandar Port Dickson bermula pada 15 Ogos 1991 dan berakhir pada 31 Januari 1992 dengan membayar wang deposit sebanyak RM27,000. Sebelum tamatnya tarikh kedua-dua penyewaan tanah tersebut, dengan persetujuan kedua-dua belah pihak, kedua-dua penyewaan ke atas kedua-dua bidang tanah itu telah dilanjutkan iaitu mengenai Lot 72 sehingga 31 Mei 1992 sementara mengenai Lot 74 sehingga hujung bulan Februari 1992.

Pada 27 April 1992 plaintif telah menulis surat kepada defendan dan surat itu berbunyi:

> Port Dickson Land Development Sdn. Bhd.
>
> 27 April 1992
>
> Ballast Nedam Groep N. V. (M) Sdn. Bhd.
> 13, Taman Seaview,
> 11/2 Miles, Jalan Seremban,
> 71000 Port Dickson,
> Negeri Sembilan.
>
> Attention : Mr. A.C. Van Beveren
> Project Manager
>
> Dear Sirs,
>
> Tenancy Of Properties Known As HS(D) 7295 PT 72 And HS(D) 8376 PT, Mukim Of Port Dickson
>
> We refer to your letter reference BN/TP-L-1256 dated 3 April 1992 regarding the above.
>
> We have taken note of your request and we are pleased to inform you that we are agreeable to extend the tenancy period for the above till the end of June 1992 on the same terms and conditions with an option of further extension to same until the end of July 1992.

In respect of the rental payable for the remaining months, we would like to propose that for the purpose of simplicity and expediency, it will be done as follows:

(1) The amount of deposits that we have received form you in respect of HS(D) 7295 PT 72 is RM60,000 and HS(D) 8376 PT 74 is RM27,000. Therefore total deposit that we have received amounts to RM87,000.
(2) Total rental payable for the re maining months as from April to July 1992 is RM80,000.
(3) Instead of you giving us cheques as payment of the monthly rentals, we wish to contra the rental amount against the deposits that we are retaining.
(4) At the end of the rental period, you will have a surplus of RM7,000 which we will then refund to you.

With the above arrangements, we are pleased therefore to return to you your ABN Cheque No: 261953 for RM20,000 which you have remitted to us for April 1992 rental.

Your letter reference BN/TP-L-1287 dated 20 April 1992 signed by Mr. W Breklmans in respect of HS(D) 8376, PT 74 also has reference.

Thank you very much.

Yours sincerely
Port Dickson Land Development Sdn. Bhd.

Sgd.
Abu Zarin Alias
Assistant to the
Chief Executive

Jadinya adalah jelas dari isi kandungan surat di atas bahawa untuk Lot 72 pembayaran sewa sebanyak RM20,000 sebulan bagi 4 bulan bermula bulan April 1992 dan berkhir bulan Julai 1992 adalah dengan cara penolakan (set-off) dari jumlah deposit RM87,000 yang dipungut semasa penyewaan pertama.

Pada 28 April 1992, sepucuk surat tanpa tarikh daripada penerima dan pengurus plaintif (seperti yang dikatakan di atas plaintif telah diletakkan dalam penerimaan pada 12 Mac 1992) telah diterima oleh defendan dan surat itu setakat yang relevan di sini berbunyi:

I write to inform you that I was appointed receiver and manager of the above company on 12 March 1992 by MBf Finance Berhad under the terms of a debenture deed dated 22 May 1986.

My appointment as receiver and manager does not put me in a position where I am able to deal with sums due to unsecured creditors but in order to assist me in my review of the company's financial situation, I should be pleased to receive a detailed statement of the amount due to you as at the date of my appointment, together with details of any security held or claimed by you. Should the company at a later date go into liquidation, the information you have supplied will be passed to the liquidator. Please send your statement to:

Receiver and Manager
Port Dickson Land Development Sdn. Bhd. -In Receivership
c/o Arthur Andersen & Co.
Level 1 Block C (South),
Pust Bandar Damansara,
50490 Kuala Lumpur.

Dan notis dalam borang 59 Akta syarikat 1965 telah diberikan kepada defendan melalui surat penerima dan pengurus plaintif bertarikh 7 Julai 1992. Setakat yang relevan surat itu berbunyi:

We write to inform you that the above company has been placed under receivership and Encik Abdul Samad bin Hj. Alias has been appointed the receiver and manager (R & M) by MBf Finance Berhad on 20 March 1992 pursuant to the debenture deed dated 22 May 1986. A copy of the formal notice of appointment on form 59 is attached hereto for your reference. As such, kindly liaise with us matters pertaining to the tenancy of Lot 72 or any other dealings with PDLD whilst the company is in receivership.

Adalah hujah Peguambela bagi pihak defendan bahawa persetujuan melalui surat plaintif bertarikh 27 April 1992 itu masih laku oleh kerana tiada sebarang pembatalan dilakukan oleh plaintif dan seterusnya ianya merupakan suatu "unilateral mistake of fact" di bawah seksyen 23 Akta Kontrak 1950. Dalam bukunya berjudul, "**The Law of Contract in Malaysia and Singapore**" Cases and Commentary by Prof. Madya Visu Sinnadurai (sekarang beliau seorang Hakim Mahkamah Tinggi) menyatakan pada muka surat 269:

... section 23 provides that a contract is not voidable merely because it was caused by one of the parties to it being under a mistake as to a matter of fact. The use of words 'not voidable' is not a happy one. It is not clear whether such an agreement is valid or void. However the better view seems to be that such an agreement is valid. If such a view is correct, then the position regarding contracts which have been entered into by a mistake made by one of the parties

would be different to that under the common law. The English cases dealing with unilateral mistake should be read with caution. (Such agreements may be avoided on the ground that there is no consensus between the parties and hence there could be no binding contract. (See s. 2(a) and (b) of the Contracts Act.).

It should be pointed out that if a mistake made by one of the parties to an agreement does not invalidate the agreement, then an anomaly is created: s. 10 of the Contracts Act provides that all agreements are contracts if they are made by the free consent of the parties. Section 14 then spells out the circumstances under which a contract is said to be free: without coercion, undue influence, fraud, misrepresentation or mistake. Except in the case of mistake, the effect of any such agreement which is entered into without the free consent of the parties is that such an agreement is voidable. If the mistake is made by both the parties, then the agreement is void. If, however, the mistake is made by only one of the parties, then such an agreement is valid even though there is no free consent. In such a case the party is left without any remedy.

Dapat diperhatikan seperti hujah pihak defendan bahawa nampaknya persetujuan menerusi surat bertarikh 27 April 1992 itu adalah sah oleh kerana bukan sahaja persetujuan itu tidak dinafikan atau dibatalkan oleh plaintif pada sebarang masa akan tetapi tiada sebarang pemasukan pernyataan bahawa nama plaintif mengandungi seorang penerima atau pengurus telah dilantik. Ini adalah bertentangan dengan s. 187(1) Akta Syarikat 1965 yang memperuntukkan:

Dimana seorang penerima atau pengurus harta perbadanan telah dilantik, setiap invois pesanan bagi barang-barang atau surat perniagaan yang dikeluarkan oleh atau bagi pihak perbadanan atau penerima atau pengurus atau penyelesai perbadanan, sebagai dokumen di atas atau dalam mana nama perbadanan dimasuk, hendaklah mengandungi suatu pernyataan berikutnya iaitu nama perbadanan yang mana seorang penerima atau pengurus telah dilantik.

Kerananya adalah dihujahkan bahawa surat-surat bertarikh 28 April 1992 dan 7 Julai 1992 tidak mendatangkan sebarang kesan terhadap defendan. Tambahan lagi hujah defendan seterusnya plaintif, dengan pengetahuan penerima dan pengurus juga telah membenarkan defendan mendudukki Lot 72 sehingga tamat tempoh lanjutannya pada bulan Julai 1992. Ini adalah merupakan suatu pengesahan (ratification) mengenai persetujuan yang telah dicapai menerusi surat bertarikh 27 April 1992 tersebut. Kerananya dihujahkan bahawa adalah tidak patut (unconscionable) defendan dihadapkan dengan surat writ distres mengenai apa yang dikatakan sewa tunggakan pada hal suatu tolakan (set-off) daripada pembayaran deposit telah dipersetujui menerusi surat bertarikh 27 April 1992. Peguambela yang bijaksana bagi pihak plaintif pula telah menghujahkan bahawa oleh sebab plaintif telah diletakkan dalam penerimaan pada 12 Mac 1992, maka semua aset di bawah debentur di mana penerima dan pengurus dilantik, menjadi "crystallised" dan plaintif tidak boleh bertindak melalui pengarah-pengarahnya lagi, maka adalah menjadi tugas penerima dan pengurus pula untuk mengutip kesemua hutang yang perlu dibayar kepada plaintif.

Dapat diperhatikan di sini bahawa tiada sebarang notis meminta defendan membayar sewa tunggakan itu terus kepada penerima dan pengurus plaintif. Dalam bukunya yang berjudul, "**The Law Relating to Receivers, Managers and Administrators"** Edisi kedua, Hubert Picarda menyatakan pada muka surat 345:

A receiver of rents is entitled to all arrears of rent unpaid when the order appointing him is made, and the tenant will be ordered to pay those arrears even though the tenant has not attorned to the receiver. It has been held that tenants who pay such arrears to their landlord before they have notice of the order ought not be compelled to pay the rent a second time to the receiver. But it is otherwise with a party to the action who having notice of the order, collects arrears of rent or takes securities for the amount due: such a person may be ordered to hand over the rents to the receiver.

Dalam bukunya yang berjudul, **"Kerr on the Law and Practice As To Receivers",** Edisi ke13, Raymond Walton menyatakan pada muka surat 294:

The receiver must give the tenants notice to pay their rents to him. Until he does so, they can, though aware of the appointments obtain a valid receipt from the mortgagor.

Peguambela yang bijaksana bagi pihak defendan telah mengutarakan suatu kes Mahkamah Rayuan *Underhay v. Read* [1887] 20 QB 209 yang memutuskan bahawa:

...the tenant had not been guilty of any disobedience of the receivership order in paying rent

to the mortagees, they being prior incumbrances whose rights were reserved by the order; that the tenant, having paid the rent to the mortgagees under compulsion of law and in consequence of his lessor's default, could set up such payment in answer to the claim for the rent by the receiver, who claimed through his lessor; and that consequently the claim of the receiver could not be maintained..

Dan kes Mahkamah Rayuan *Vacuum Oil company, Limited v. Ellis* (Ellison; Claimant; Howard, Garnishee.) [1914] 1 KB 693 yang memutuskan bahawa:

At the moment when the matter was before the county Court Judge for decision, no notice had been given by the receiver or by any one of the appointment of the receiver. No notice by the receiver has in fact been given up to the present moment. (Muka surat 705)... . The receiver had never given notice. He could not claim. Ellison had given a notice which he had no right to give. He could not claim. The result is that the plaintiffs are entitled. ... . In my opinion the appeal must be allowed, the order of the divisional Court be discharged, and that of the county Court Judge restored," (m. s. 706).

Akhir sekali mengenai "equitable set-off". Peguambela yang bijaksana bagi pihak plaintif telah menghujahkan bahawa wang deposit dan bayaran sewa tidak berkaitan tanpa persetujuan pihak plaintif dan seterusnya menegaskan bahawa sekiranya "equitable set-off" dibenarkan, maka pihak defendan akan mendapat "priority" seolah-olah sebagai seorang pemiutang yang bercagar dan kerananya maka akan timbul ketidakadilan dan oleh itu adalah tak saksama (inequitable) bagi pemiutang bercagar yang lain dan pihak-pihak yang mempunyai "priority" di bawah s. 191 dan s. 292 Akta Syarikat 1965.

Dapat diperhatikan bahawa dalam kes ini pada mula-mulanya penyewaan kedua-dua Lot 72 dan Lot 74 tamat pada 31 Januari 1992. Sepatutnya deposit berjumlah RM87,000 itu dipulangkan pada 1 Februari 1992, iaitu sebelum plaintif diletakkan di dalam penerimaan iaitu pada 12 Mac 1992. Jadinya hak defendan wujud sebelum "crystallisation" berlaku. Dalam kes *West Street Properties Pty. Limited & Ors. v. Jamison & Ors.* [1975] 2 NSWLR 435 diputuskan bahawa:

where one company (the lessor) owes a debt for moneys advanced to it by another company (the lessee) and the lessee had mortgaged its property, including the debt, to a mortgagee by way of equitable assignment, and the mortgagee thereafter causes a receiver to take control of the lessee and causes it to continue its occupation of the demised premises, a liability for rent subsequently incurred by the lessee may be set off against the debt owed to it by the lessor.

Sayugia diingati bahawa "Section 3(1) of this Act (Civil Law Act 1956) only enacts that "the Court shall, in West Malaysia or any part thereof, apply the Common Law of England and the rules of equity as administered in England on 7April 1956." Clearly equitable set-off is included in the expression "rules of equity" which the Court is required to apply under the section." (Lihat kes Mahkamah Persekutuan - *Permodalan Plantations Sdn. Bhd. v. Rachuta Sdn. Bhd.* [1985] 1 MLJ 159, pada muka surat 161). Hubert Picerda dalam bukunya mengenai "Undang-undang berkaitan dengan penerima, pengurus dan pentadbir" yang disebut pada awal tadi, menyatakan pada muka surat 134 bahawa:

...if a right of set-off arose before crystallisation such right can be asserted against the debenture holders and the receiver. This is the case whether or not the claim is a liquidated one so long as it arises out of the same subject matter... However, if the competing claims arise out of the same contract or series of contracts since the appointment there is no reason why the doctrine of set-off should not apply...

Dan pada m. s. 139, Hubert Picarda menyatakan lagi:

in a case where the debenture-holder elects after crystallisation to cause the company to carry on its business, debts, incurred to existing debtors of the company in so doing may be met by the pro tanto collection of the debts owed by them to the company by means of set-off.

Dalam suatu kes Privy Council *The Government of Newfoundland v. The Newfoundland Railway Company and Ors.* [1883] 13 AC 199 telah diputuskan bahawa:

that the set-off availed against the assignees of the company, the claim and counter-claim having their origin in the same portion of the same contract, the obligations which give rise to them being closely interwined.

Telah ditegaskan oleh pihak defendan bahawa tunggakan sewa tersebut adalah suatu transaksi yang berkait rapat dan saling lilit-meliliti. Dan wang deposit berjumlah RM87,000 dan

tunggakan sewa mengenai lot 72 itu adalah berbangkit daripada surat-surat perjanjian sewa yang sama di antara plaintif dan defendan. Hubert Picarda dalam bukunya mengenai "undang-undang berkaitan dengan penerima, pengurus dan pentadbir" yang disebut di atas, menyatakan pada m. s. 136 bahawa:

> when a receiver continues to perform a contract which was in existence at the time of his appointment claims under the contract which were in existence before the receivership can be set-off against claims arising under the contract after the receivership has begun... The position in relation to set-off is in general the same whether the receiver is appointed in or out of Court.

(Lihat buku berjudul "Kerr on the **Law and Practice as to Receivers"** - Edisi 13 m. s. 308).

Autoriti-autoriti yang dikemukakan oleh pihak defendan seperti yang disebut di atas tadi adalah autoriti-autoriti yang kuat dan dapat meyakinkan akan tetapi soal pokok di dalam kes ini adalah keesahan surat bertarikh 27 April 1992 itu. Sayugia diingat bahawa penyewaan pertama lot 72 itu adalah suatu perjanjian sewa bertulis yang ditandatangani dua orang pengarah plaintif, dengan melekatkan meterai biasa syarikat plaintif sementara perlanjutan sewa seperti yang dimaksudkan dalam surat bertarikh 27 April 1992 itu hanya ditandatangani oleh seorang "assistant to the chief executive" seorang pegawai bernama Abu Zarin Alias. Dapat diperhatikan bahawa surat tersebut ditandatangani oleh Encik Abu Zarin Alias atas sifatnya sebagai penolong kepada ketua eksekutif iaitu suatu kedudukan yang bukan melambangkan sebagai mewakili lembaga pengarah plaintif, walhal perjanjian penyewaan pertama telah ditandatangani oleh dua orang pengarah secara bertulis di bawah meterai biasa syarikat. Dalam kes ini tiada sebarang keterangan dikemukakan yang menunjukkan bahawa plaintif pernah membuat sebarang "representation" bahawa Encik Abu Zarin Alias adalah mempunyai kuasa untuk membuat sebarang kontrak bagi pihak plaintif. H.A.J. Ford dalam bukunya yang berjudul "**Principles of Company Law**" Edisi ke 4 pada muka surat 97 menyatakan bahawa:

> It seems that an agent' cannot make a representation as to the 'agent's' own authority so as to make it a representation of the company. That person's acts cannot bind the company until it is found that the company made a representation. There is a suggestion by Greer LJ in Britis*h Thomson-Houston v. Federated European Bank* [1932] 2 KB 176, that a person can make an effective representation as to his or her own authority, but the House of Lords in *Houghton and Co. v. Nothard, Lowe and Wills Ltd.* [1928] AC 1 held that such a representation could not bind the company.

Dalam kes Mahkamah Persekutuan *Appex Pharmacy Holdings Sdn. Bhd. v. Chee Chin* [1984] 2 MLJ 287, telah diputuskan bahawa:

> since the respondent was not a person qualified to grant a lease and since the agreement was for the avowed purpose of deceiving a public authority, the agreement must be regarded as void and of no effect. Under s. 66 of the Contracts Act the appellant was accordingly entitled to a refund of the premium.

Oleh hal yang demikian saya berpendapat bahawa penghujahan pihak defendan bahawa kedua-dua perkara itu iaitu tunggakan sewa dan surat bertarikh 27 April 1992 itu berkait rapat dan saling lilit-meliliti adalah tidak tepat sama sekali oleh kerana surat tersebut sendiri adalah tidak sah dan tidak mengikat pihak plaintif. Malahan plaintif hanya mengetahui hal surat tersebut pada penghujung penyewaan yang dikatakan dilanjutkan itu iaitu pada penghujung bulan Julai 1992. 'Perkara ini terbukti apabila satu notis rasmi dalam borang 59 telah dihantar kepada defendan pada 7 Julai 1992 dan seterusnya surat itu meminta, "We would appreciate if you could revert to us, among others, the following documents and information regarding the said tenancy to assist us in our receivership administration:

1. A copy of the initial tenancy agreement between our goodselves and PDLD for the period from 1 February 1991 to 31 January 1992 and the agreement for extension thereafter to 31 July 1992.
2. The amount of rental paid to-date, amount of outstanding rental payable by your goodselves, and/or any amount owing to you by PDLD.
3. Copy of any correspondence form PDLD regarding any set-off of rentals..

Oleh kerana saya memutuskan bahawa surat bertarikh 27 April 1992 itu tidak berkesan dari mulanya maka saya tidak dapat mengambil kira penghujahan defendan berserta autoriti-autoriti yang dikemukakannya oleh kerana tunggak penghujahannya bergantung dan berkisar pada keesahan surat bertarikh 27 April 1992 itu. Walau bagaimanapun saya telah

membentangkan dalam alasan penghakiman ini untuk menunjukkan bahawa sekiranya surat bertarikh 27 April 1992 itu sah (saya memutuskan tidak sah) maka penghujahan dan autoriti-autoriti yang dikemukakan itu adalah mendapat keyakinan dan kuat.

Dengan alasan di atas saya dengan ini membenarkan rayuan plaintif/perayu kos. Defendan/responden diperintahkan membayar tunggakan sewa bagi tempoh 4 bulan yang bermula pada bulan April 1992 dan berakhir pada bulan Julai 1992 berjumlah RM80,000.

Dapat diperhatikan juga dalam kes ini bahawa penyewaan pertama bagi lot 72 dan lot 74 itu tamat pada 31 Januari 1992 dengan sejumlah RM87,000 telah dibayar sebagai keseluruhan deposit kapada plaintif/perayu. Sebaliknya plaintif/perayu telah diletakkan di dalam penerimaan pada 12 Mac 1992. Kerananya saya juga memerintah plaintif/perayu memulangkan wang deposit berjumlah RM87,000 tersebut kepada defendan/responden, iaitu wang deposit yang berada dalam tangan plaintiff/perayu sebelum ianya diletakkan dalam penerimaan.

SENG SENG CONSTRUCTION SDN. BHD.

lwn.

PEMBENAAN FUNGSI BAIK SDN. BHD.

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, PULAU PINANG
DATO' ABDUL HAMID BIN HAJI MOHAMED H.
[GUAMAN SIVIL NO. 22-359-92]
17 NOVEMBER 1993

PEMAJU PERUMAHAN: Perjanjian untuk membina rumah - Pemaju memegang sebahagian daripada jumlah nilai kerja pembinaan yang dilakukan oleh pembina sebagai wang amanah - Samada wang boleh digarnis - Permohonan injunksi mandatori supaya pemaju menyimpan wang amanah dalam akaun berasingan - Samada boleh dibenarkan - Samada berlawanan dengan peruntukan s. 7A Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966.

Melalui satu perjanjian plaintif dalam kes ini telah bersetuju membina rumah-rumah pangsa untuk defendan dengan bayaran sebanyak RM30,000,000. Menurut Fasal 30(1) perjanjian defendan dikehendakki membayar bayaran kemajuan untuk kerja-kerja yang diselesaikan dan bahan-bahan yang dibekalkan dalam masa tiga puluh hari selepas sijil interim dikeluarkan oleh arkitek. Fasal 30(3) pula memberi kuasa kepada defendan untuk memegang sebahagian daripada jumlah nilai kerja yang telah dilakukan itu. Manakala dalam fasal 30(4)(a) terdapat peruntukan yang menyatakan bahawa kepentingan defendan dalam wang yang dipegangnya hanyalah sebagai "trustee" kepada plaintif.

Fakta menunjukkan bahawa setelah lima sijil interim dikemukakan oleh plaintif kepada defendan, masih terdapat baki sebanyak RM3,224,801.93 dalam tuntutan plaintif yang belum dibayar oleh defendan. Pada 18 September 1992 plaintif telah memfail writ dan menuntut bayaran sebanyak di atas. Sementara itu kerana khuatir wangnya yang dipegang oleh defendan dilesap atau disalahgunakan, plaintif memohon untuk suatu perintah injunksi mandatori supaya wang yang dipegang oleh defendan itu disimpan di dalam satu akaun berasingan dan tidak digunakan oleh defendan. Pada dasarnya hujah plaintif adalah bahawa wang itu adalah wang plaintif dan defendan